



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0217

RESOLUCIÓN No. 22-2-0324 -LS

Manizales, 11 de octubre de 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE SUBDIVISIÓN
MODALIDAD SUBDIVISIÓN RURAL**

LA CURADORA URBANA NÚMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICACIONES

CONSIDERANDO:

1. Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión, entre otras.
2. Que **EL PENSIL S.C.A** con Nit **900.080.267-6**, representada por **JAVIER LONDOÑO ESTRADA** identificado con la cedula de ciudadanía No **10.213.723**, quien en adelante se denominará **EL TITULAR**, radicó en este despacho el día 29 de julio de 2022, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión modalidad Subdivisión Rural bajo el radicado No. **17001-2-22-0217**, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que a continuación se relaciona la información del trámite radicado ante la Curadora Urbana No 2 de Manizales:

Solicitud:	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL
Solicitante:	EL PENSIL S.C.A
Identificación:	NIT 900.080.267-6
No. Radicación:	17001-2-22-0217
Fecha Radicación:	29 DE JULIO DE 2022
Ficha catastral:	2-00-00-0022-0024-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-242700
Dirección:	SAN JOAQUIN LOTE UNO DE RESERVA
Corregimiento:	REMANSO
Vereda:	LA CABAÑA (Centro Poblado Rural)
Clases agrologicas:	6pc-2 Agroforestales / 7p-2 Forestal protectora

4. Que el titular solicitó una licencia de subdivisión para ejecutar lo siguiente: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-242700**, localizado en el Centro Poblado Rural la Cabaña, corregimiento el Remanso, predio denominado "**LOTE No. 1 SAN JOAQUIN DE RESERVA**" según certificado de libertad y tradición, con un área de **354.602,44 m2** en tres lotes.
5. Que con fecha **29 de julio de 2022** se presentan planos del proyecto de Subdivisión y la siguiente documentación:

DOCUMENTOS	CANTIDAD
FORMULARIO UNICO NACIONAL.	1
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	1
FACTURA DEL IMPUESTO PREDIAL	1
COPIA CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL	1
CAMARA DE COMERCIO	1



COPIA DEDULA DEL TOPOGRAFO	1
COPIA TARJETA PROFESIONAL TOPÓGRAFO	1
PLANOS TOPOGRAFICOS	4

6. Que el proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:

- o Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
- o Resolución N° 471 de 2020 del 14 de mayo de 2020: "Por medio del cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia"
- o Resolución conjunta N° SNR N° 5204 IGAC N° 479 del 23 de abril de 2019: "Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución Conjunta SNR N° 1732 / IGAC N° 221 del 21 de febrero de 2018."
- o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.

7. Que los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, establecen:

"ARTICULO 44. Salvo las excepciones que señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

ARTICULO 45. Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior:

- a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
- b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha".

8. Que el Plan de Ordenamiento Territorial POT- Acuerdo No 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales", en el artículo 3.2.2.6.1 del Componente Rural, estable las condiciones para la subdivisión de predios en suelo rural disperso, así:

"3.2.2.6.1 SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL (CORREGIMIENTOS)

Según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la Unidad Agrícola Familiar UAF vigente 13.75 hectáreas (137.500 metros cuadrados) para el Municipio de Manizales. Dicha UAF fue avalada por el Departamento Nacional de Planeación, por medio del oficio DEAGRO-SPDT-2997 del 6 de noviembre de 2003. (No aplica para suelo suburbano ni centros poblados rurales).

En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos por debajo de la extensión mínima de la UAF, la autorización de actuaciones de edificaciones en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. Para efecto de lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en cuanto a área mínima de lotes según los Corregimientos, índices de ocupación y demás normatividad para el área rural contenida en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL, que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial".

9. Que el predio objeto de subdivisión, se encuentra localizado en Centro Poblado Rural la Cabaña, corregimiento el



Remanso, para el cual el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0958 de 2017, numeral 3.2.2.6.1 SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL (CORREGIMIENTOS) del Componente Rural y el Anexo A-4 FICHA NORMATIVA RURAL. DESARROLLO RESTRINGIDO / CENTROS POBLADOS RURALES, establece frentes mínimos del lote desde 12 mts hasta 14 mts según sea su uso.

- 10. Que no obstante a lo anterior, en aplicación de lo establecido en el artículo 2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los predios resultantes solo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen y a la normativa ambiental aplicable a esta clase de suelos.
- 11. Que de conformidad con el Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, artículo 2.2.6.1.1.6, Licencia de subdivisión y sus modalidades, Subdivisión rural, establece:

“Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes”.

- 12. Que el titular garantiza el acceso a cada uno de los predios resultantes de la siguiente manera:

PREDIO	ACCESO	NOTARIA
PREDIO LOTE E	Servidumbre de tránsito constituida mediante Escritura Pública No 1412 de 2016	Quinta de Manizales
PREDIO LOTE I	Servidumbre de tránsito constituida mediante Escritura Pública No 1412 de 2016	Quinta de Manizales
PREDIO DE RESERVA	Servidumbre de tránsito constituida mediante Escritura Pública No 1412 de 2016	Quinta de Manizales

- 13. Que mediante revisión **RevD1108_1 de julio 11 de 2022** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, se solicitó presentar correcciones a la planimetría y documentación presentada mediante **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0193-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, notificada el 23 de agosto de 2022.
- 14. Que el día **15 de septiembre de 2022** radican respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0193-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, anexando nueva planimetría y los siguientes documentos:

DOCUMENTOS	CANTIDAD
FORMULARIO PARA EL TRÁMITE (CORREGIDO)	1
COPIA LICENCIAS ANTERIORES	4

- 15. Que mediante revisión **RevD2909_2 de 29 de septiembre de 2022** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, se observó que cumplió con todos los requerimientos del **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0193-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN** para el trámite de licencia de subdivisión- Modalidad subdivisión Rural.
- 16. Que los profesionales que participaron en el proyecto son:

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TECNÓLOGO EN TOPÓGRAFIA	JORGE EDUARDO MUÑOZ OSORIO	M.P 01-16888



Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las enmarcadas dentro de la presente Licencia de Subdivisión Rural y tiene por objeto: Subdividir el predio identificado con la matricula inmobiliaria No **100-242700**, localizado en el Centro Poblado Rural la Cabaña, corregimiento el Remanso, predio denominado "**LOTE No. 1 SAN JOAQUIN DE RESERVA**" según certificado de libertad y tradición, con un área de **354.602,44 m2** en tres lotes, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
PREDIO	M ²
PREDIO GENERAL	354.602,44
ÁREA PREDIO LOTE E	10.264,00
ÁREA PREDIO LOTE I	10.183,00
ÁREA PREDIO DE RESERVA	334.155,44
TOTAL	354.602,44

18. Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura pública descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
6925	2021/09/30	Notaria Segunda de Manizales	354.602,44 m2	100-242700	00-02-00-00-0022-0024-0-00-00-0000

En mérito de lo anterior, la Segunda Curadora Urbana del Municipio de Manizales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia de Subdivisión solicitada por el titular y para el predio identificado con ficha catastral No **00-02-00-00-0022-0024-0-00-00-0000** y matricula inmobiliaria No **100-242700**, localizado en el Corregimiento el Remanso, Centro Poblado Rural La Cabaña, predio denominado "**LOTE No 1 SAN JOAQUIN DE RESERVA**" según certificado de libertad y tradición.

Cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública No 6925 del 30 de septiembre de 2021 Notaria Segunda de Manizales.

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia de subdivisión rural tiene por objeto: Subdividir el predio identificado con la matricula inmobiliaria No **100-242700**, localizado en el Centro Poblado Rural la Cabaña, corregimiento el Remanso, predio denominado "**LOTE No. 1 SAN JOAQUIN DE RESERVA**" según certificado de libertad y tradición, con un área de **354.602,44 m2** en tres lotes, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
PREDIO	M ²
PREDIO GENERAL	354.602,44
ÁREA PREDIO LOTE E	10.264,00
ÁREA PREDIO LOTE I	10.183,00
ÁREA PREDIO DE RESERVA	334.155,44
TOTAL	354.602,44

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos, presentados el 15 de septiembre de 2022:

PLANOS SUBDIVISIÓN – RURAL “LOTE No 1 SAN JOAQUÍN “	
PLANO 1 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO PREDIO GENERAL LOTE No 1 SAN JOAQUÍN



PLANO 2 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO PREDIO LOTE E
PLANO 3 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO PREDIO LOTE I
PLANO 4 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO PREDIO REMANENTE LOTE NO. 1 SAN JOAQUÍN

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.6 Licencias de subdivisión y sus modalidades, Parágrafo 1, del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado parcialmente por el Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece:

“Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción”

Por lo tanto, las subdivisiones no implican autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización, o construcción según sea el caso, ante el curador urbano en los términos de que trata dicho decreto.

ARTÍCULO QUINTO: Que los planos del proyecto fueron elaborados por el tecnólogo en topografía JORGE EDUARDO MUÑOZ OSORIO bajo la Licencia Profesional No 01-168888.

ARTÍCULO SEXTO: Esta Licencia tiene una **vigencia improrrogable de doce (12) meses**, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021.

ARTÍCULO SEPTIMO: Contra la presenta Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos que se deben interponer al correo electrónico.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

AB. MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437/11 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, se realiza la notificación electrónica al representante Legal **JAVIER LONDOÑO ESTRADA** con C.C. **10.213.723**, por haber sido autorizada expresamente de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente comunicación.

En aras de garantizar la recepción del presente oficio, solicitamos dar acuse de recibo del mismo.

Proyectó: Arq. Diana Patricia Osorio Hernández
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora